



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB:s Brf Spelmansgården i L:a

 Sparande 278 kr/kvm	 Investeringsbehov 222 kr/kvm	 Skuldsättning 6 621 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 153 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 923 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
278 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningens sparande ligger på en måttlig till hög nivå vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
222 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med underhållsplaner om 50 år, dessa uppdateras årligen. Föreningens investeringsbehov är lägre än föreningens sparande vilket är positivt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 621 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen ligger på en normal nivå. Under året har föreningen amorterat 1 085 500 kr.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten ligger på en normal nivå.

NYCKELTAL



Energikostnad
153 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Nyckeltalen baseras på de energikostnader som belastar föreningen ekonomi, för HSB Brf Spelmansgården är det till största delen fjärrvärme och vatten samt el för gemensamma ytor.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken och är således inte exponerad för risker kopplade till tomträttsavgäld.

NYCKELTAL



Årsavgift
923 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgiften ligger rätt 2024 i förhållande till nuvarande driftkostnader, kommande investeringar, framtida underhållsbehov och eventuella ränteförändringar vid omsättning av lån.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Spelmansgården i L:a med säte i Landskrona org.nr. 716438-4104 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-26

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Landskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kavaljeren 1	1987-01-09	1988
Majorskan 1	1987-01-09	1988
Spelmannen 1	1987-01-09	1988

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 184
Totalt 95 objekt		9 184

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2.5 rok, 35 st 3 rok, 39 st 4 rok, 15 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kevi Thomsen	Ordförande	2018-07-02	
Karin Johansson	Ledamot	2020-06-26	
Anette Christensen	Ledamot	2017-07-28	
Catarina Svensson	Ledamot	2020-06-01	
Roger Petersson	Ledamot	2024-05-17	
Markus Gullstrand	Ledamot	2019-06-27	
Jonas Bergström	Ledamot	2017-06-17	
Jonas Ohlsson	Ledamot	2017-07-28	
Oskar Fäldt	Ledamot	2022-06-15	2024-01-19
Anton Stjärnqvist	Ledamot	2024-05-17	2025-01-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie stämma är Markus Gullstrand och Roger Petersson. Under året som har varit har ledamot Anton Stjärnqvist och valberedningen Dejan Mandic avgått på eget begär.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Catarina Svensson, Kevi Thomsen, Jonas Bergström och Jonas Ohlsson.

Revisorer har varit: Anita Andersson med Karin Åkesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Tony Petersson (sammankallande), Christer Månsson samt Dejan Mandic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15 På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämma

Årstämman för 2023 var i föreningslokalerna onsdagen den 15 maj 2024.

Digitala dörrlås Axema

Vi har ännu inte kommit i mål med uppkopplingen genom telefon/dator. Vi undersöker möjligheten till en säker inloggning för att underlätta med säker inloggning på distans.

Ekonomi

Kostnadsökningar gällande räntor och inflation påverkar budgeten vilket har gjort att vi även under 2024 års budgetmöte fick korrigera avgiften med + 3% för 2025.

Banklån

Föreningen har tagit ett banklån på 1 miljon kr för att säkerställa kostnaden till FTX utbytet.

FTX ventilationssystem utbytt under första kvartalet 2024

Inkoppling av FTX utfördes under första kvartalet 2024. Efter slutbesiktningen har det tillkommit åtgärder som ska korrigeras vid första filterbyte 2025. Vissa FTX aggregat har stängt ner utan anledning vilket Lindsells åtgärdat fortlöpande. Service och felanmälan av dessa aggregat kommer att utföras av Lindsells enligt garanti och upphandling. Kostnaden för detta utbyte är betalt med ca 80% eget kapital och resterande genom banklån.

HSB stadgar 2023

Stämman tog det andra beslutet på årsstämman 15 maj 2024 att godkänna HSB stadgar 2023. Dessa nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-11-26.

Tv avtal Sydantenn

Avtalet med Sydantenn har sagts upp för att undvika en förlängning på 3 år. Styrelsen har kontaktat Landskrona Energi för att få en uppdatering på vilka leverantörer som finns i deras nät.

Styrelsen har fått tillbaka att det finns avtal med tv och även gemensam uppkoppling av internet i olika hastigheter samt preliminära kostnader.

Vi kommer att informera medlemmarna gällande upplägget med eventuell tv och gemensamt internet när vi har sammanställt underlaget. Eventuellt beslut av detta blir genom en stämma.

Uppsagt städavtal med Kundpartner

Styrelsen har under våren 2024 sagt upp avtalet med Kundpartner och ersatt detta med Vardagshjälten. Vi har på detta sätt minskat kostnaderna.

Åtgärder och förändringar under året:**Fastighetsbesiktning**

Styrelsen gjorde sin årliga rundvandring i området den 4 september. Då görs en okulär kontroll av våra fastigheter och de gemensamma ytorna med gator, rabatter och lekplatser. Styrelsen kan konstatera att vi har en god standard i hela vår förening.

Skyddsrumms besiktning

I maj 2024 har vi haft en extern firma för genomgång av skyddsrummen för att säkerställa att dessa är uppdaterade och kontrollerade enligt gällande regler från MSB.

Miljöhus 2024 är nu satt på paus

Sedan 2023 har styrelsen arbetat aktivt med möjligheten att bygga ett nytt miljöhus på den nya tilltänkta platsen vid återvinningsgården. I dagsläget finns det inget startdatum utan vi får återkomma med detta projekt senare med tanke på ekonomi.

Styrelsen har många underhållsåtgärder att ta hänsyn till i sin planering och för detta arbete har vi stor hjälp av

underhållsplanen.

Vi arbetar/tittar på behovet av underhåll under de närmsta 2-3 åren men blickar även framåt över ett 20-50 års perspektiv.

Framöver ligger ett antal stora underhållsåtgärder som måste beaktas i budgetarbetet och avsättningen till framtida underhåll redan idag.

Vi kan se att vi har en god likviditet i föreningen vilket ger oss möjligheter att kunna agera och göra de nödvändiga åtgärder som vi måste hantera löpande.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Miljöhus

Sedan 2023 har styrelsen arbetat med möjligheten att bygga ett nytt miljöhus på den nya tilltänkta platsen vid befintliga återvinningsgården.

Styrelsen har efter mycket arbete fått lägga miljöhuset i vila pga vi i dagsläget inte kan finansiera denna kostnad utan att göra det med banklån med kostnadsökningar för medlemmarna. Styrelsen kommer under 2025 få en revidering av underhållsplanen och kan efter detta titta på möjligheten gällande beslut på när miljöhuset kan bli uppfört.

Årtal	Åtgärd
2024	Utbyte av FTX klar 2024
2024/2025	Miljöhus pausad investering

Under året har vi fortsatt haft service ifrån Gröna Gården AB/Allt inom trädgård i Tullstorp AB gällande den yttre skötseln i vår förening. Avtalet med Gröna Gården omfattar att sköta de gemensamma ytorna i föreningen såsom gångar, lekplatser, träd och buskage och halkbekämpning under vinterhalvåret.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 145 varav 96 röstberättigade vilket inkluderar HSB Landskronas medlemsskap.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	278	281	290	286	298
Skuldsättning, kr/kvm	6 621	6 630	6 744	6 858	6 968
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 621	6 630	6 744	6 858	6 968
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	153	162	154	163	152
Årsavgifter, kr/kvm	923	879	850	845	837
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	928	891	856	850	845
Nettoomsättning, tkr	8 517	8 107	7 858	7 805	7 720
Resultat efter finansiella poster, tkr	637	681	1 456	1 595	1 528
Soliditet, %	13	21	20	19	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 138 013	0	0	7 138 013
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 002 966	821 972	821 972	6 824 938
S:a bundet eget kapital, kr	13 140 979	821 972	821 972	13 962 951
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 072 323	681 014	-821 972	2 931 365
Årets resultat, kr	681 014	-681 014	636 778	636 778
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 753 337	0	-185 194	3 568 143
S:a eget kapital, kr	16 894 316	821 972	636 778	17 531 094

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 909 089 kr samt ianspråktagande skett med 1 087 126 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 931 365
Årets resultat, kr	636 778
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 568 143

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-250 778
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	15 750
Balanseras i ny räkning, kr	3 333 115

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

8 515 643

8 106 784

Övriga intäkter

3

7 940

74 357

8 523 583**8 181 141****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-369 585

-398 363

Planerat underhåll

5

-15 750

-1 087 126

Driftskostnader

6

-3 609 501

-3 475 329

Övriga kostnader

7

-612 951

-574 299

Personalkostnader

8

-93 386

-86 271

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 901 273

-812 917

-6 602 446**-6 434 305****Rörelseresultat****1 921 137****1 746 836****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9

25 300

78 643

Räntekostnader och liknande resultatposter

10

-1 309 659

-1 144 465

-1 284 359**-1 065 822****Resultat efter finansiella poster****636 778****681 014****Resultat före skatt****636 778****681 014****Årets resultat****636 778****681 014**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11, 12	74 991 458	70 797 897
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	0	0
Pågående ny-, till- och ombyggnad	14	124 531	150 374
		75 115 989	70 948 271
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		75 116 489	70 948 771
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	16	3 152 269	4 976 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	226 216	218 122
		3 378 485	5 195 054
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	18	1 200 000	3 000 000
		1 200 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
		12 689	6 956
Summa omsättningstillgångar		4 591 174	8 202 010
SUMMA TILLGÅNGAR		79 707 663	79 150 781

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 138 013	7 138 013
Fond för yttre underhåll		6 824 938	6 002 966
		13 962 951	13 140 979
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 931 365	3 072 323
Årets resultat		636 778	681 014
		3 568 143	3 753 337
Summa eget kapital		17 531 094	16 894 316
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	37 747 000	59 842 000
Summa långfristiga skulder		37 747 000	59 842 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	23 057 500	1 048 000
Leverantörsskulder		337 704	356 426
Aktuella skatteskulder		86 833	104 774
Övriga skulder	20	43 385	35 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	904 147	869 679
Summa kortfristiga skulder		24 429 569	2 414 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 707 663	79 150 781

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat

636 778

681 014

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 901 273

812 917

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 538 051****1 493 931****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

15 461

-5 516

Förändring av leverantörsskulder

-18 722

78 422

Förändring av kortfristiga skulder

24 326

-2 217

Kassaflöde från den löpande verksamheten**2 559 116****1 564 620****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-6 068 991

-25 844

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-6 068 991****-25 844****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

1 000 000

0

Amortering av lån

-1 085 500

-1 048 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-85 500****-1 048 000****Årets kassaflöde****-3 595 375****490 776****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

7 951 308

7 460 532

Likvida medel vid årets slut**4 355 933****7 951 308**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,3 %
Markanläggningar	2,5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 %

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift. Avgiften är det lägsta av ett krontal per småhus (9 525 kr per lägenhet) eller 0,75 % av taxeringsvärdet för inkomståret.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 45 470 982 kr

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 480 724	8 076 552
Överlåtelseavgift	14 330	7 878
Pantförskrivningsavgift	2 196	7 140
Påminnelseavgift	1 380	720
Tvättstugeavgifter	0	5 080
Gemensamhetslokal	7 000	3 500
Gäst-/övernattningsrum	10 520	1 950
Utförda extraarbeten	-507	3 964
	8 515 643	8 106 784

I årsavgiften ingår: värme, vatten, grundutbud TV samt el för gemensamma ytor.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrning	2 390	3 066
Öresavrundning	-34	-17
Erhållna bidrag	0	32 163
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	5 584	23 940
Ersättning från försäkringsbolag	0	15 205
	7 940	74 357

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	-369 585	-398 363
	-369 585	-398 363

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh bostäder	-15 750	-1 087 126
	-15 750	-1 087 126

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Städ	-79 944	-95 023
Snörenhållning	-36 104	-19 085
Fastighetsskötsel, grundavtal	-223 796	-211 550
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-6 192	-21 074
Serviceavtal	0	-111 150
Elavgifter för drivkraft och belysning	-107 124	-111 272
Uppvärmning, fjärrvärme	-967 502	-915 145
Vatten och avlopp / VA	-598 962	-463 425
Sophämtning, avfall, renhållning	-233 693	-250 621
Fastighetsförsäkringar	-119 617	-104 600
Bevakningskostnader	-42 225	-39 645
TV	-289 467	-250 474
Fastighetsskatt	-904 875	-882 265
	-3 609 501	-3 475 329

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarie	-1 397	-15 793
Förbrukningsmaterial	-3 890	-7 811
IT-kostnader	-1 500	-1 125
Postbefordran	-700	-272
Konstaterade förluster på hyresfordringar	0	-1
Revisionsarvoden	-16 225	-12 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	-187 625	-194 588
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	-8 788	0
Avtal vicevårdsuppdrag	-201 767	-192 624
Överlåtelseavgift	-14 205	-7 875
Pantförskrivningsavgift	-8 588	-7 266
Övriga förvaltningskostnader	-66 438	-26 088
Konsultarvoden	-27 000	-46 332
Bankkostnader	-6 190	-4 604
Föreningsstämma/styrelsemöte	-26 106	-20 192
Kontrollavgifter och stämpelskatt	-4 976	-4 600
Medlemsavgift HSB	-32 500	-32 500
Övriga kostnader, avdragsgilla	-5 056	-628
	-612 951	-574 299

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode föreningsvalda revisorer	-4 350	-4 080
Styrelsearvode	-56 483	-57 285
Löner och arvoden till förtroendevalda	-10 930	-4 940
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-21 623	-19 966
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-93 386	-86 271

Not 9 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter	3 420	4 342
Skattefria ränteintäkter	195	459
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	21 632	73 842
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	53	0
	25 300	78 643

Not 10 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader på bankkulder	-1 309 615	-1 144 465
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-44	0
	-1 309 659	-1 144 465

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	75 963 076	75 963 076
Inköp	6 094 835	0
Försäljningar/utrangeringar	-789 448	0
Övriga markanläggningar	1 751 129	1 751 129
Mark	6 914 807	6 914 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 934 399	84 629 012
Ingående avskrivningar	-13 831 115	-13 018 198
Försäljningar/utrangeringar	789 448	
Årets avskrivningar	-1 901 274	-812 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 942 941	-13 831 115
Utgående redovisat värde	74 991 458	70 797 897
Taxeringsvärden byggnader	130 885 000	92 416 000
Taxeringsvärden mark	63 935 000	46 740 000
	194 820 000	139 156 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	72 469 000	72 469 000
	72 469 000	72 469 000

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 975	204 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 975	204 975
Ingående avskrivningar	-204 975	-204 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-204 975	-204 975
Utgående redovisat värde	0	0

Not 14 Pågående ny- till- och ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 374	124 530
Inköp	6 068 992	25 844
Omklassificeringar	-6 094 835	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 531	150 374
Utgående redovisat värde	124 531	150 374

Tidigare pågående projekt avser miljöhus, projektet är fortfarande i bygglovsstadiet. Årets avslutade pågående projekt avser FTX-aggregat som färdigställdes under 2024.

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	760	28 555
Avräkningskonto HSB	3 143 244	4 944 353
Fordringar hyror och avgifter	60	4 024
Kreditfaktura	8 205	0
3 152 269	4 976 932	

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	123 253	119 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 123	89 130
Upplupna ränteintäkter	11 840	9 375
226 216	218 122	

Not 18 Övriga kortfristiga placeringar

Bunden placering HSB Landskrona:
belopp 1 200 000 kr, bindningstid 12 mån, ränta 3,20 %

Föregående år:
Bunden placering HSB Landskrona:
belopp 3 000 000 kr, bindningstid 3 mån, ränta 2,50 %

Not 19 Övriga skulder kreditinstitut

37 747 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 085 500 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 55 314 500 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	23 057 500	1 048 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	37 747 000	59 842 000
	60 804 500	60 890 000

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	-16 944	-17 185
Lagstadgade sociala avgifter	-17 746	-17 998
Avtalsplacerade inbetalningar	-8 695	-403
	-43 385	-35 586

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalad hyror och avgifter	-697 090	-671 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-163 302	-160 052
Upplupna räntekostnader	-38 972	-37 999
Upplupna arvoden ink sociala	-4 783	0
	-904 147	-869 679

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden. Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Landskrona

Kevi Thomsen
Ordförande

Jonas Bergström

Anette Christensen

Jonas Ohlsson

Markus Gullstrand

Karin Johansson

Catarina Svensson

Roger Petersson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Andersson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Spelmansgården i Landskrona, org.nr. 716438-4104

Rapport om årsredovisningen

a

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spelmansgården i Landskrona för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Spelmansgården i Landskrona för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:s Brf Spelmansgården i L:a signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KEVI THOMSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 08:52:10



MARKUS GULLSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 09:56:19



JONAS OHLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 07:25:24



KARIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 07:52:09



JONAS BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:38:23



CATARINA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 20:56:07



ROGER PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 20:40:24



ANETTE CHRISTENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 08:51:11



ANITA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 08:57:18



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:25:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB:s Brf Spelmansgården i L:a signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANITA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 15:16:08



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:24:44



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.